

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B 41 „Lärchenweg“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO). Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO).
 - 2.2 I Wohngebäude mit 1 Vollgeschoss zwingend auf der Flur-Nr. 133/5 u.133/6
 - II Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen (§ 20 Abs. 1 BauNVO) Kein Kniestock zulässig.
 - I+D Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und zwar Erd- und ausgebautem Dachgeschoss (§ 20 Abs.1 BauNVO)
 - 2.3 0,3 Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - 2.4 0,6 Geschosflächenzahl/GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
3. **Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)**
 - 3.1 o. offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Bau NVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einer Größe von max. 10.00 m² und einer Wandhöhe von 2.50 m zulässig.
 - 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
 - 3.5 **Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
max. Firsthöhe 268.00 ü. DHHN2016
 - 3.5.1 Die FFB EG von mind. 258.50 ü. DHHN 2016 ist zwingend
 - 3.5.2 Die FFB EG von mind. 258.50 ü. DHHN 2016 ist zwingend
 - 3.6 Innerhalb des Baugebietes „Lärchenweg“ dürfen nur die Grundstücke bebaut werden, die unmittelbar an ein bebauter Grundstück anschließen. (Die Erschließung muss gesichert sein.) In keiner Bauphase darf eine Splittersiedlung entstehen.
 - 3.7 **Firstrichtung**
Hauptfirstrichtung ist zwingend parallel zur Privatstraße einzuhalten.

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen §9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

- 4.1 **Schmutzwasser**
Schmutzwasser wird über die städtische Kläranlage entsorgt.
Der Anschluss für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den möglichen Grundwasserspiegel von 258.50 DHHN 2016, darunter liegende bauliche Anlagen müssen durch Hebeanlagen entwässert werden.
- 4.2 **Versickerung**
Das gesamte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf dem Grundstück muss versickern. Der Versickerungsnachweis nach DWA A-138 ist gesondert im Bauantrag nachzuweisen.
Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen darf nur nach Vorreinigung des Oberflächenwassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.
Der Nachweis ist im Bauantrag gesondert zu erbringen.
- 4.3 **Grundwasser**
Beim Bau von Keller bzw. Erdgeschossen ist damit zu rechnen, dass bei Hochwasser in dem eingedeichten Gebiet das Grundwasser auf eine Höhe von 258.50 DHHN 2016 ansteigen kann. Die darunter liegenden Nutzräume sind wasserdicht, rückstau- und auftriebssicher auszuführen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

Nachrichtliche Übernahme §9 Abs. 6a BauGB

- 4.4 HQ 100 liegt bei 259.70 ü. NHN laut WWA Kronach
 - 4.5 **HQ extrem Darstellung**
Wassertiefen bei HQ_{extrem}

| |
|-----------|
| 0 - 0,5 m |
| 0,5 - 1 m |
| 1 - 2 m |
| 2 - 4 m |
| > 4 m |
- Hochwasserschutzmaßnahmen**
Deiche, Wände, Stauhaltungsdämme, Sperrbauwerke

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 private Verkehrsflächen mit Gehweg
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie, Erschließungsstraße
- 5.3 Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Bäume und Sträucher sind im privaten Bereich zu pflanzen. An der Grenze zur freien Landschaft ist eine zweireihige Hecke ohne Durchlässe aus heimischen Gehölzen mit einem Abstand von 1,00 m zwischen den Reihen und 1,50 m Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb der Reihen zu erfolgen und auf Dauer zu erhalten. Folgende Gehölzarten stehen zur Auswahl:
Hainbuche, Feldahorn, Salweide, Hasel, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde
- 6.2 Über die Festsetzungen des Abschnitts 6.1 ist auf dem privaten Grundstück je angefangener 300 m² Fläche mindestens ein Exemplar folgender klein- bis mittelkroniger Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche, Vogelkirsche und Mehlbeere
- 6.3 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**
Der Ausgleich findet innerhalb des Baugebietes statt. Es kann gemäß 3.1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ das vereinfachte Verfahren gewählt werden.
Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Kriterien der „Grünen Hausnummer“ erfüllt werden.
(Art 7 Abs. 1 BayBO)
Das Anlegen von intensiven „Stein-Schottergarten“ ist nicht zulässig.

Immissionsschutz (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise:

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_{a} für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in der Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 19.11377-b01, vom 02.12.2019, dargestellt.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungs ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_{a} \geq 61$ dB(A) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_{a} passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109, Teil 1, erfüllen:
- | | |
|--|--|
| Anforderung gem. DIN 4109 | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc. |
| gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB(A) | $L_{a} - 30$ |

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.
Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 von $L_{a} \geq 58$ dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

„Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 – Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.“



Maßgebliche Lärmpegel gem. DIN 4109 für schutzbedürftige Tag/Nachträume

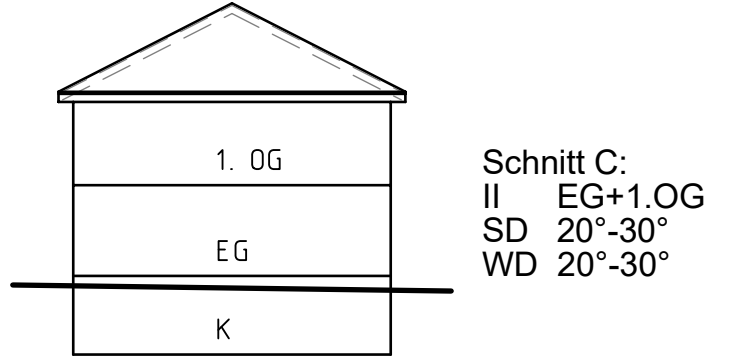
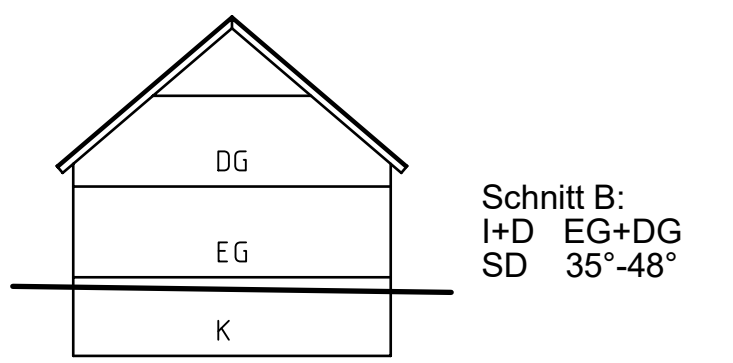
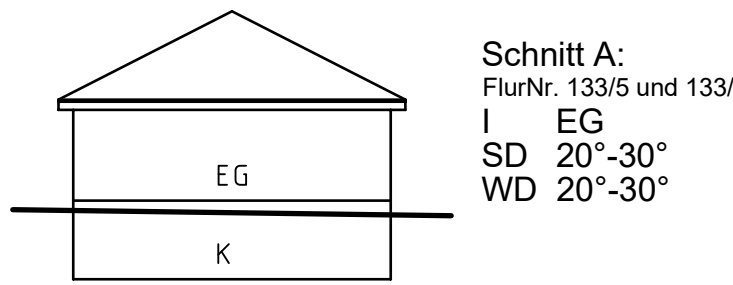
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Dächer**
1.1 **SD, WD Dachform**
Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) sind Flachdächer dann zulässig, wenn diese als extensive Gründächer ausgeführt werden. Ansonsten sind Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 1.2 **Dachneigung**
Dachneigung (von-bis) variiert entsprechend der Dachform. Siehe Prinzipschnitte.
- 1.3 **Kniestock**
Die Kniestöcke sind bei Sattel- und Walmdächern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Kniestockhöhe bemisst sich von Ok Rohdecke bis UK Fußpfette der Dachkonstruktion.
- 1.4 **Dachaufbauten:**
Gauben sind nur auf Satteldächern als Einzelgauben (Gauben Gesamtlänge je Seite 1/3 der Firstlänge) zulässig. Die Breite von Einzelgauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebelortgang muss mindestens 1/5 der Dachlänge des Hauptdaches betragen.
Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt werden.
- 1.5 **Bedachungsmaterial:**
Als Dacheindeckungen sind rote und rotbraune Ziegeldachsteine zugelassen.
2. **Fassadengestaltung:**
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in weißen oder gedeckten, natur- oder pastellfarbenen Farbtönen zu versehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Zulässig sind weiterhin naturbelassene Holzverkleidungen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
3. **Garagen**
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten, dieser darf nicht überdacht werden.
Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 9) bezüglich der Garagen sind verbindlich.
4. **Einfriedigung:**
Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedigungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Lattenzäune oder natürliche Hecken auszuführen.
Pfeiler oder Stützen sind nur als Tor- oder Türpfiler zulässig. Massive Sockel dürfen nicht mehr als 25 cm über OK Fahrbahn hoch geführt werden.
Zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune ohne Sockel als Maschendrahtzäune bis max. 1,80m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und/oder Rank-Pflanzen eingegrünt werden. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.

HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke
3. Flurstücks Nummern
4. Bestehende bauliche Anlage mit Hausnummer
5. **Erklärung der Nutzungsschablone**

| | |
|------------------------|---------------------|
| Art der Nutzung | Bauweise |
| Zahl der Vollgeschosse | Dachneigung |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
6. Oberflächenversiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Drainagen dürfen nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.
7. **Denkmalschutz**
(Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 BayDSchG) Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach unverzüglicher Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen.
Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
8. **Bauvorlagen**
In den Bauvorlagen sind die bestehenden und geplanten Geländeprofile über die gesamte Grundstückstiefe einschließlich der angrenzenden Straße in den Geländeschnitten darzustellen. Ein Entwässerungsplan ist vorzulegen entsprechend Höhen ü. DHHN2016
9. **Gestalterische Auswirkung**
Aus gestalterischer Sicht sind einige Besonderheiten zu beachten. Insbesondere ist die unmittelbare Sichtnähe von Kloster Banz zum neuen Baugebiet von wesentlicher Bedeutung. Nachdem das Neubaugebiet direkt am Ortsrand, hinter dem Hochwasserdamm liegt, wird dieses künftig und dauerhaft für die nächsten Jahrzehnte das Erscheinungsbild von Reundorf prägen.
Schränken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind bei Bedarf mit dem Feuerwehrschließsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.
10. **DIN-Normen**
Die in den „Festsetzungen“ zitierten DIN-Normen können bei der Stadt eingesehen werden.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans B41 „Lärchenweg“ im Stadtteil Reundorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2019 hat in der Zeit vom 02.08.2019 bis 03.09.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2019 hat in der Zeit vom 02.08.2019 bis 03.09.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 20.01.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2019 bis 20.01.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Ausgefertigt:
Lichtenfels, den
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
.....
Bürgermeister Andreas Hügerich

Aufstellung des B 41

" Lärchenweg " in Lichtenfels

mit Grünordnungsplan im Stadtteil REUNDORF

Maßstab: 1:1000

Auftraggeber:



Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels

Gefertigt: 09.12.2019 Kerstin Schmidt und Diana Imhof

Gesehen u. anerkannt: Erster Bürgermeister der Stadt Lichtenfels
.....
Herr Andreas Hügerich